

Bebauungsplan 03-70a, Deckblatt Nr. 1

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit
nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und der Beteiligung der betroffenen Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Deutsche Bahn AG

mit Schreiben vom 08.11.2022

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung. Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Immobilienrelevante Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleis-

nähe kann nicht zugestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung/Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
<https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an das Kompetenzteam Baurecht zu wenden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Infrastrukturelle Belange:

Die Thematik wurde in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes durch Erweiterung des Punktes 2 aufgenommen.

Zu Immobilienrelevante Belange:

Die Belange der Abstandsflächenregularien nach Art. 6 BayBO wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a abgewogen (siehe dortige Begründung, S. 26+27). Im vorliegenden Deckblatt werden weder die Ausdehnung der überbaubaren Flächen noch die festgesetzten Wandhöhen geändert. Insofern wird die Abstandsflächenthematik durch das Deckblatt Nr. 1 nicht berührt.

Zu Hinweise für Bauten nahe der Bahn und zu Schlussbemerkungen:

Die Ausführungen wurden ebenfalls in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes durch Erweiterung des Punktes 2 aufgenommen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz
mit Schreiben vom 17.11.2022

Mit den Änderungen des Dbl. 1 zum genannten BP besteht Einverständnis. Es bestehen keine naturschutzfachlichen Änderungen. Alle Festsetzungen des BP Nr. 03-70a zur Grünordnung sowie zum Natur- und Artenschutz bleiben aufrechterhalten.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz
mit Schreiben vom 18.11.2022

Klimaschutzmanagement:

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Das Energie- und Klimaschutzkonzept sowie der Energienutzungsplan der Stadt Landshut identifizieren für die Zielerreichung besonders Potential in der Nutzung der Photovoltaik und der Solarthermie. Um diese Potentiale auszuschöpfen, ist es notwendig Aufdachanlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie konsequent zu ermöglichen. Im gültigen Bebauungsplan sind auf den dreigeschossigen Bauteilen keine Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig; lt. Vormerkung zum Bausenat vom 18.06.2020 aus Gründen des Blendschutzes der Nachbarschaft. Dieser vorsorgliche Ausschluss von Solar-/PV-Anlagen sollte mit dem Deckblatt 1 gestrichen werden und dafür ein Hinweis aufgenommen werden, dass Anlagenbetreiber grundsätzlich dafür Sorge zu tragen haben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG entstehen. Mögliche Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen können bspw. eine Optimierung der Modulausrichtung und/oder -neigung sein oder der Einsatz von Modulen mit geringerem Reflexionsgrad. (Entsprechend der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.12 kann eine erhebliche Belästigung durch die maximal mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen vorliegen, wenn diese mind. 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt).

Immissionsschutz:

Die Anmerkungen und Festsetzungsvorschläge in unserer Stellungnahme vom 15.06.2020 wurden - vor allem im Hinblick auf die Überarbeitung und Ergänzung der Planzeichen, mit der Kennzeichnung der Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Fassaden – nicht aufgenommen bzw. überarbeitet. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird dringend angeraten, dies im Rahmen dieser Deckblattänderung nachzuholen. Des Weiteren wird nochmals auf unsere Stellungnahme vom 21.09.2021 (BP 03-70 – Teilbereich b) - im Hinblick auf die Gewerbelärmeinwirkungen der bereits angesiedelten Gewerbebetriebe auf den Teilbereich a - hingewiesen. Im MU Nord sollen nun auch Wohnnutzungen zugelassen werden. Diese sollen im 1.OG und 2.OG über den „Gewerbebeeinheiten“ zum Liegen kommen. Es werden somit neue, nähere Immissionsorte geschaffen, die je nach Art der geplanten Nutzung auch zu „Lärmproblemen“ führen können. Ebenso sollen auch Mobilfunkanlagen auf den Dächern im Planungsgebiet ermöglicht werden. Die Argumentation das die Mobilfunkanlagen nur auf die höchsten, sechsgeschossigen Gebäudeteilen beschränkt werden und somit die horizontale Ausbreitung der Mobilfunkstrahlen auf Aufenthaltsräume vermieden wird (Punkt 7.2. in der Begründung), ist nicht ganz richtig. Mobilfunkstrahlen breiten sich nicht nur horizontal

aus, sondern je nach Installation (Downtiltwinkel) auch vertikal. Somit kann es je nachdem wie die Mobilfunkantennen aufgestellt werden, an den Gebäuden im Umkreis zu Mobilfunkstrahlung kommen. In welchem Bereich und in welchem Ausmaß es zu Mobilfunkstrahlung kommen kann, kann unsererseits nicht getätigt werden. Aus diesem Grund sind zusätzlich zu den Festsetzungen von unserer Stellungnahme vom 15.06.2020 noch die nachfolgenden Festsetzungen notwendig:

- Gewerbliche Nutzungen sind im MU Nord zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) vom 14.08.2013 müssen eingehalten werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutzmanagement:

Der Punkt 6.2 der Festsetzungen durch Text, wurde dahingehend ergänzt, dass Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise auch auf allen weiteren Dächern zugelassen werden können, soweit nachgewiesen wird, dass von diesen keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG (v.a. Blendeinwirkungen) ausgehen. Zudem wurden die in der Stellungnahme genannten möglichen Maßnahmen zur Vermeidung von Blendwirkungen in die Hinweise durch Text durch Ergänzung des Punktes 19 aufgenommen.

Zu Immissionsschutz:

Im Rahmen der redaktionellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a vor Satzungsbeschluss wurden Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen eingeholt; von Seiten des FB Umweltschutzes wurde zum Thema Immissionsschutz mit Datum 15.06.2020 Folgendes vorgebracht:

„Es ist grundsätzlich anzumerken, dass unsere Formulierungsvorschläge von der Stellungnahme vom 13.06.2019 und die Hinweise fast alle umgesetzt wurden.

Der Änderungsvorschlag (siehe Stellungnahme vom 13.06.2019), fensterunabhängige Belüftung schon ab einem nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegel von 45 dB(A) vorzusehen, wurde im nun vorgelegten Festsetzungsentwurf durch Text, §15.4 noch nicht umgesetzt.

- In den geplanten Gebäuden in den Baugebieten WA1 bis WA 2 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen C) oder **45 dB(A)** nachts (Planzeichen D) auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Im Mischgebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags (Planzeichen C) oder **45 dB(A)** nachts (Planzeichen D) auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.
Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

Ebenso wurden somit auch einige Planzeichen (Planzeichen B, C, D) nicht überarbeitet und fehlen an einigen Fassaden. (Vgl. hierzu Schalltechnische Stellungnahme zu weitergehenden Detailuntersuchungen zum BP 03-70 vom 11.09.2018, Abbildung 4 - Seite 5) Z.B. zusätzlich an....

- Südfassaden und Zwischengang der Gebäude „10 und 11– WA 3
- Südfassaden und Zwischengang der Gebäude „15 und 16 – WA 4“
- Nord- und Südfassade des Gebäudes „13 – WA 3“
- Südfassade und ein Teil der Westfassade des Gebäudes „17 – WA 4“
- Südfassade des Gebäudes „22 - MU Nord“
- Südfassade des Gebäudes „20 - MU Süd“

Die Ergänzung zum Tiefgaragentor wurde ebenfalls noch nicht aufgenommen.

- Tiefgaragentore sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben.“

Die Festsetzung durch Text, § 15.4 wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 03-70a entsprechend der Stellungnahme vom 15.06.2020 geändert auf 45 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet.

Die planlichen Festsetzungen zum Schallschutz (Planzeichen B, C und D) wurden im vorliegenden Deckblatt Nr. 1 an die Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme zu weitergehenden Detailuntersuchungen zum BP 03-70 vom 11.09.2018 angepasst.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 03-70b wurde seitens des FB Umweltschutz zum Thema Immissionsschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Bebauungsplan 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes“ umfasst zwei Teilbereiche a und b. Teilbereich a ist bereits rechtskräftig, Teilbereich b ist in der Aufstellung.

Bei der Beurteilung des gesamten Bebauungsplans 03-70 im Jahr 2018 sowie bei der Beurteilung des Teilbereichs a im Jahr 2019 und Jahr 2020 wurde davon ausgegangen, dass auf den Flurnummern 1580/182 und 1580/183, Gemarkung Landshut keine Gewerbebetriebe „angesiedelt“ bleiben.

Bei der Beurteilung des Teilbereichs b wurde dem Fachbereich Umweltschutz vom Stadtplanungsamt mit E-Mail vom 23.08.2021 und telefonisch mitgeteilt, dass die Gewerbebetriebe auf den o.g. Grundstücken jedoch weiterhin mittelfristig bis längerfristig „angesiedelt“ bleiben.

Dem Fachbereich Umweltschutz ist nicht bekannt, welche Schallemissionsquellen aktuell bzw. zukünftig von diesen Betrieben ausgehen. Es wird jedoch angemerkt, dass die Schallemissionsquellen (z.B. Anlieferungen usw.) dieser Betriebe Auswirkungen auf einige geplanten Wohngebäude im Teilbereich b, sowie auch auf Wohngebäude im bereits rechtskräftigen Teilbereich a haben können.

Insbesondere für den Bereich a besteht die große Gefahr, dass durch den fehlenden „Schallschutzriegel“ im Bereich b Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Wir raten daher dringend eine Neubetrachtung dieses Abschnitts an.

Des Weiteren kann aufgrund des o.g. Sachverhalts der Abschnitt WA 2 im Teilbereich b, laut Auskunft des Stadtplanungsamtes nicht realisiert werden. Somit entsteht entlang der Bahnlinie ein Lückenschluss, der eigentlich als Abschirmung von Verkehrslärm für die unteren Wohngebäude im Teilbereich a (WA 3 - Gebäude 13/14) und b (WA 1 - Gebäude 4) gedient hat.

Eine Aussage wie genau und in welchem Ausmaß sich die o.g. Punkte (Verkehr- und Gewerbelärm) auf die Teilbereiche a und b und deren einzelnen Wohngebäude auswirken, kann ohne eine schalltechnische Untersuchung nicht getätigt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung müssen alle Schallquellen der Betriebe eruiert werden und deren Auswirkungen auf die einzelnen Wohngebäude im Teilbereich a und b aufgezeigt und bewertet werden. Des Weiteren müssen auch die Verkehrslärmimmissionen, aufgrund der Nichtrealisierung des Abschnitts WA 2 im Teilbereich b, neu beurteilt werden.

Die schalltechnische Untersuchung muss dann erneut zur Prüfung dem Fachbereich Umweltschutz vorgelegt werden.“

Hierzu ist anzumerken, dass mit der Aufnahme der Wohnnutzung im Geltungsbereich erst im Jahr 2026 gerechnet werden kann. Derzeit wird bereits für den Gewerbebestand auf der Fl.Nr. 1580/183, Gem. Landshut ein Ersatzstandort im Stadtgebiet gesucht; es kann davon ausgegangen werden, dass die Suche vor 2026 abgeschlossen ist und eine Überschneidung von Gewerbenutzung auf der Fl.Nr. 1580/183 und der Wohnnutzung im Geltungsbereich, wenn überhaupt, dann nur kurzfristig stattfindet. Eine gesonderte schalltechnische Untersuchung zur Untersuchung der Auswirkungen des Gewerbelärms auf die Wohnbebauung wird somit in Abwägung mit den oben stehenden Umständen als nicht erforderlich angesehen.

Die in der Stellungnahme geforderte Festsetzung zur Einhaltung der 26. BImSchV wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zudem wurden im MU Nord gewerblichen Nutzungen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschlossen.